



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Safiren i Huddinge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Safiren i Huddinge med säte i Huddinge org.nr. 716421-3220 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-13.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheten i Huddinge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Safiren 5	2016-06-30	2016

#### Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
88	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 943
44	p-platser	0
35	garageplatser	0
<b>Totalt 167 objekt</b>		<b>5 943</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 0 rok, 36 st 2 rok, 36 st 3 rok, 11 st 4 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars Björkefall	Ordförande	2023-05-30	
Lars Björkefall	Ledamot	2022-05-31	
Hans Christian Andersson	Ordförande	2022-05-31	2023-05-30
Anne-Marie Rudolf	Ledamot	2019-06-17	
Tytti Broström	Ledamot	2021-06-10	2023-05-30
Jeanette Sandberg	Ledamot	2023-05-30	
Pether Enström	Ledamot	2023-05-30	
Peter Engstedt	Ledamot	2022-05-31	
Esmå Güler	Ledamot	2023-05-30	
Sara Shamoon	Ledamot	2023-05-30	
Christopher Malmsten	Ledamot	2020-05-28	2023-05-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Engstedt.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Pether Enström, Lars Björkefall, Peter Engstedt, Hans Christian Andersson och Christopher Malmsten.

Revisorer har varit: Björn Lundell vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Gisela Elisabet Lundell (sammankallande) och Inger Blomberg, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +12%.

En förändring av årsavgiften med +20% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-30, genomsnittligt investeringsbehov ligger på 311 kr/kvm.

## Under året har följande aktiviteter och åtgärder genomförts:

- Implementerat en 50-års underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
- Implementerat nya Normalstadgar 2023 för HSB-Bostadsrättsförening
- Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

- Medlemsmöte 18/2, med information, Kvarnbergsgården
- Extra stämma (Stadgeändringen) 11/11 , samt medlemsmöte, Kvarnbergsgården
- Installerat enkelt brandlarm på Gamlegårdsvägen 12 och 16 som saknade detta.
- Styrelsemedlemmar deltagit i flera av HSB södertörns utbildningar.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2021	Samtliga trapphus har fått nödbelysning installerad
2021	5 års garantibesiktning av fastigheten har genomförts
2022	OVK + Lägenhetstillsyn
2022	Stamspolning
2022	Installation av 6 st laddstolpar
2022	Linjemålning Parkering utomhus
2023	Uppgradering av APTUS terminaler i entréer

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Årtal	Ändamål
2024	Mindre underhåll
2025	Mindre underhåll
2026	Mindre underhåll (Miljörum målning, underhåll garageport mm), Energideklaration
2027	Mindre underhåll
2028	Underhåll utemiljö, Dörrmålning, Målning entréer/garage, Behandling garagegolv, Stamspolning

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 123 och under året har det tillkommit 18 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 129.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	131	160	210	262	183
Skuldsättning, kr/kvm	12 517	12 538	12 559	12 783	12 956
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 517	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	16	18	18	18	19
Energikostnad, kr/kvm	189	173	173	161	190
Årsavgifter, kr/kvm	796	711	711	705	695
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	976	893	898	886	891
Nettoomsättning, tkr	5 798	5 306	5 334	5 264	5 296
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 092	-2 130	-1 094	-789	-1 258
Soliditet, %	70	70	71	71	70

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Intäkt för IMD är ej medräknat i detta nyckeltal.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Intäkt för IMD är ej medräknat i detta nyckeltal.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

#### Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 441 296 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 131 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 20 %

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	188 850 000	0	0	188 850 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 066 136	0	-96 866	1 969 271
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>190 916 136</b>	<b>0</b>	<b>-96 866</b>	<b>190 819 271</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-7 908 526	-2 129 964	96 866	-9 941 625
Årets resultat, kr	-2 129 964	2 129 964	-2 091 826	-2 091 826
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-10 038 490</b>	<b>0</b>	<b>-1 994 960</b>	<b>-12 033 451</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>180 877 646</b>	<b>0</b>	<b>-2 091 826</b>	<b>178 785 820</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 96 866 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-10 038 490
Årets resultat, kr	-2 091 826
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	96 866
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-12 033 450</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-12 033 450</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# RESULTATRÄKNING

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	5 797 718	5 306 283
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 050	0
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>5 798 768</b>	<b>5 306 283</b>

## Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-3 225 123	-3 543 428
Övriga externa kostnader	Not 5	-146 654	-122 625
Personalkostnader	Not 6	-228 243	-147 983
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 771 480	-2 826 157
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-6 371 499</b>	<b>-6 640 193</b>

## Rörelseresultat

**-572 732**      **-1 333 910**

## Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 762	3 059
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 529 856	-799 113
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 519 094</b>	<b>-796 054</b>

## Resultat efter finansiella poster

**-2 091 826**      **-2 129 964**

## Resultat före skatt

**-2 091 826**      **-2 129 964**

## Årets resultat

**-2 091 826**      **-2 129 964**



**BALANSRÄKNING**

2023-12-31

2022-12-31

**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	250 111 267	252 881 081
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	3 332	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>250 114 600</b>	<b>252 881 081</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

**Summa Anläggningstillgångar****250 115 100**      **252 881 581****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		83 502	85 640
Aktuell skattefordran		0	82 521
Övriga kortfristiga fordringar		1 923 286	3 398 170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	311 391	314 596
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>2 318 179</b>	<b>3 880 928</b>

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar		2 000 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>2 000 000</b>	<b>0</b>

**Summa Omsättningstillgångar****4 318 179**      **3 880 928****Summa Tillgångar****254 433 279**      **256 762 509**

**BALANSRÄKNING**

2023-12-31

2022-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	188 850 000	188 850 000
Fond för yttre underhåll	1 969 271	2 066 136
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>190 819 271</b>	<b>190 916 136</b>

*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat	-9 941 625	-7 908 526
Årets resultat	-2 091 826	-2 129 964
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-12 033 450</b>	<b>-10 038 490</b>

**Summa Eget kapital****178 785 820****180 877 646****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	50 250 600	49 135 800
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>50 250 600</b>	<b>49 135 800</b>

*Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		24 135 200	25 377 200
Leverantörsskulder		387 722	567 476
Skatteskulder		2 133	6 389
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	58 509	44 022
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	813 294	753 976
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>25 396 858</b>	<b>26 749 063</b>

**Summa Skulder****75 647 458****75 884 863****Summa Eget kapital och skulder****254 433 279****256 762 509**

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -572 732 -1 333 910

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 771 480 2 826 157

### Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 771 480 2 826 157

Erhållen ränta 6 276 3 059

Erlagd ränta -1 522 479 -822 813

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

682 545 672 493

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 8 530 -98 910

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -117 581 217 536

### Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-109 051 118 626

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

573 494 791 120

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -4 999 -240 084

## Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-4 999 -240 084

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -127 200 -127 200

## Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-127 200 -127 200

## Årets kassaflöde

441 296 423 836

Likvida medel vid årets början

3 397 758 2 973 923

Likvida medel vid årets slut

3 839 054 3 397 758

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	270 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 732 308	4 225 428
	Hyror garage och parkeringsplatser	506 675	504 000
	Hyror förbrukningsbaserad	340 146	344 744
	Hyror informationsöverföring	215 424	215 424
	Övriga primära intäkter	29 865	24 487
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>5 824 418</b>	<b>5 314 083</b>
	Hysesbortfall	-26 700	-7 800
	<i>Summa</i>	<b>-26 700</b>	<b>-7 800</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>5 797 718</b>	<b>5 306 283</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	1 050	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>1 050</b>	<b>0</b>
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokavård	-565 621	-687 935
	Snö och halk-bekämpning	-179 997	-140 110
	Reparationer	-122 888	-351 189
	Planerat underhåll	-96 866	-253 364
	EI	-460 702	-467 758
	Uppvärmning	-370 144	-327 439
	Vatten	-293 162	-233 721
	Sophämtning	-298 897	-279 188
	Fastighetsförsäkring	-99 913	-91 218
	Kabel-TV och bredband	-243 195	-243 195
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-25 550	-25 550
	Förvaltningsavtalskostnader	-431 470	-405 434
	Övriga driftkostnader	-36 719	-37 327
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-3 225 123</b>	<b>-3 543 428</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-15 575	-9 973
	Administrationskostnader	-39 256	-34 836
	Extern revision	-13 000	-11 000
	Medlemsavgifter	-50 700	-44 860
	Föreningsverksamhet	-27 122	-20 531
	Övriga förvaltningskostnader	-1 000	-1 425
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-146 654</b>	<b>-122 625</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-170 306	-113 873
	Revisionsarvode	-4 500	-3 000
	Övriga arvoden	-9 900	-4 000
	Löner och övriga ersättningar	-188	0
	Sociala avgifter	-43 350	-27 110
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-228 243</b>	<b>-147 983</b>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 769 814	-2 826 157
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-1 666	0
	Övriga avskrivningar	0	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-2 771 480</b>	<b>-2 826 157</b>

Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	224 727 646	224 487 562
	Ingående anskaffningsvärde mark	43 844 000	43 844 000
	Årets investeringar	0	240 084
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>268 571 646</b>	<b>268 571 646</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 690 566	-12 864 408
	Årets avskrivningar	-2 769 814	-2 826 157
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 460 379</b>	<b>-15 690 566</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>250 111 267</b>	<b>252 881 081</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	145 000 000	145 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 555 000	2 555 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	41 000 000	41 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<b>Summa</b>	<b>188 555 000</b>	<b>188 555 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	79 408 000	79 408 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>79 408 000</b>	<b>79 408 000</b>
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	18 120	18 120
	Årets investeringar	4 999	0
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>23 119</b>	<b>18 120</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 120	-18 120
	Årets avskrivningar	-1 666	0
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 786</b>	<b>-18 120</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 332</b>	<b>0</b>
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter		4 486	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		306 905	314 596
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		<b>311 391</b>	<b>314 596</b>

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek AB	0,54%	2024-06-19	24 008 000	0
Swedbank Hypotek AB	2,88%	2025-05-23	25 127 800	127 200
Swedbank Hypotek AB	4,34%	2025-06-04	25 250 000	0
			<b>74 385 800</b>	<b>127 200</b>

Långfristig del	50 250 600
Nästa års amortering av långfristig skuld	127 200
Lån som ska konverteras inom ett år	24 008 000
Kortfristig del	24 135 200
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	127 200
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	508 800
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,62%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

*Övriga skulder*

Källskatt		51 257	43 122
Övriga kortfristiga skulder		7 252	900
<i>Summa Övriga skulder</i>		<b>58 509</b>	<b>44 022</b>

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter		536 440	437 599
Upplupna räntekostnader		16 243	8 866
Övriga upplupna kostnader		260 611	307 511
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		<b>813 294</b>	<b>753 976</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Safiren i Huddinge, org.nr. 716421-3220

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Safiren i Huddinge för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Safiren i Huddinge för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Björn Lundell  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Safiren i Huddinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LARS BJÖRKEFALL**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 08:22:55



**ESMA GÜLER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 08:41:01



**ANNE-MARIE RUDOLF**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 12:39:06



**PETER ENGSTEDT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 11:23:55



**PETHER ENSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 22:19:18



**JEANETTE SANDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 13:31:07



**SARA SHAMOON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 18:16:16



**BJÖRN LUNDELL**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 14:47:33



**BOREVISION AB WILLIAM  
LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 17:54:09



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Safiren i Huddinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BJÖRN LUNDELL**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 14:35:13



**BOREVISION AB WILLIAM  
LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 17:54:01



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.